

Bestemmelser for reguleringsplan for Del av eigedom 56/1, Havsdalen

Hol kommune

PlanID 062004057

Vedtatt i Kommunestyret 26.10.2000 (saksnr: 0154/00)

Mindre endring vedtatt i Utvalg for plan og utvikling 14.05.2020 (saksnr. 38/20)

Oppdragsgiver: Elisabeth Aaker og Kai Jacobsen.
Andre grunneiere: 56/18 Sigrid og Jørgen Tandberg.
56/44 Ole Isager/Christine Hole.
56/61 Anne Aaker.

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområde.

Område for hytter (H1-H18)

1. Fareområde.

Område for høgspantlinje (HF1)

2. Spesialområder.

Område for privat veg (F1-F2).

Område for privat parkering (F3).

Område for friluft (F4-F5).

Område for klimavernsone (S 1).

Område for verneverdige kulturminner (S2-S12).

Område for trafo (T1).

§ 2 BYGGEOMRÅDE H1-H18

2.1 UTNYTTINGSGRAD

H1= 7 hytter, eksisterende hytter, T-BRA= 130-200m² (se plankartet).

H2= 2 hytter, eksisterende hytter, T-BRA= 150m².

H3= 1 hytte, eksisterende hytte, T-BRA= 130m².

H4= 1 hytte, eksisterende hytte, T-BRA= 150m².

H5= 1 hytte, eksisterende hytte, T-BRA= 150m².

H6= 1 hytte, eksisterende hytte, T-BRA= 150m².

H7= 2 hytter, T-BRA= 130m² for tomt 1 og 2.

H8= 3 hytter, BYA=186m² for tomt 4, 5 og 6 (inkl. 36m² til parkering). Kjeller skal ikke gå utenom bygning på bakken.

H9= 1 hytte, eksisterende hytte, T-BRA= 150m².

H10= 3 hytter, T-BRA= 150m² for tomt 11 og 12. T-BRA= 180m² for tomt 13.

H11= 2 hytter, T-BRA= 150m² for tomt 7. T-BRA= 180m² for tomt 8.

H12= 3 hytter, T-BRA= 250m² for tomt 14. T-BRA= 180m² for tomt 15. T-BRA= 150m² for tomt 16.

H13= 2 hytter, T-BRA= 180m² for tomt 17. T-BRA= 250m² for tomt 18.

H14= 4 hytter, T-BRA= 150m² for tomt 19, 20 og 21. T-BRA= 180m² for tomt 22.

H15= 1 hytte, T-BRA= 180m² for tomt 25.

H16= 2 hytter, T-BRA= 130m² for tomt 9 og 10.

H17= 1 hytte, T-BRA= 150m² for tomt 3

H18= 2 hytter, T-BRA= 200m² for tomt 23. T-BRA= 130m² for tomt 24.

Ved måling av areal gjelder NS3940. Alle tomter kan bebygges med maks en etasje.

Hver tomt (eksisterende og nye) tillates bebygd med maks en hytte. På tomter kan det bygges ett fritidshus med tilhørende uthus og anneks. Anneks skal være et supplement til fritidsboligen. Annekset skal være slik innredet at det ikke kan defineres som en selvstendig hytteenhet (skal være uten kjøkkenenhet). Anneks skal ikke være større enn T-BRA=30m². Unntaket er for tomt 14, 18 og 23 hvor det kan føres opp anneks med maks T-BRA=70m². Hems/loft kan innredes i alle bygninger.

2.2 BEBYGGELSENS PLASSERING

Bebyggelsens plassering er avmerket i terrenget med påle. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres slik at pålen blir liggende innenfor hyttas yttervegger. På tomter markert med «Tun» skal bygningene plasseres slik at punktet blir liggende innenfor tunområdet. Plassering av hyttene og møneretningene som er markert på plankartet er veiledende. Ved byggemelding av nye hytter skal det leveres fotomontasje eller tversnitt og langsnitt som viser hyttas plassering i terrenget. Nye bygninger skal tilpasse seg terrenget og ikke motsatt. Byggemelding skal inneholde utenomhusplan som viser terrengkoter, grunnmurskoter, veger m/ stigningsforhold, skjæringer/fyllinger og vegetasjon som skal bevares.

2.3 TERRENG OG BEBYGGELSENS PLASSERING

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med den lokale byggeskikken og tradisjoner i området. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning. Fasader skal ha en enhetlig karakter mht fargebruk, form, skala og materialer. Bygningens ytterflater og tak skal gis jordnære farger. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse. Uthus/anneks skal gis en form og farge som harmonerer med hytta. Maksimal mønehøyde på bygninger kan være 5,0 meter. Høyden gjelder fra topp grunnmur til UK taksperrer i mønet. Maksimal høyde på synlig del av grunnmur skal være 400mm. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Maksimalt tillatt fylling og skjæring ved søknad og meldingspliktige arbeider er 1 meter fra jomfruelig terreng.

2.4 UBEBYGD AREAL

Ved hele utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av vegetasjonen. Store steiner og andre spesielle detaljer i terrenget skal så langt som mulig bevares. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt skal pusses til, dekket med matjord/torv og såes til. Det er ikke tillatt å gjerde inn hyttetomtene i området.

2.5 STRØM/VANN/AVLØP

Ny bebyggelse i områdene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Tekniske traseer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer. Kabler for all type strømforsyning skal legges i bakken.

2.6 PARKERING

Før fradeling av nye hyttetomter kan gjennomføres, skal vinterparkering for 2 biler være løst.

§ 3 FAREOMRÅDER

3.1 Område for høgspenledning (HF1).

Byggegrensen langs høgspenledning er 7,5 meter malt fra senter høgspenledning. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor denne sonen.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Område for privat veg (F1-F2) og for privat parkering (F3).

Vegen er adkomstveg til eksisterende og planlagte hytter i området. For hver hytte skal det opparbeides to parkeringsplasser pr. hyttetomt. Vinterparkering skal skje på eksisterende parkeringsplass i nærområdet.

4.1 Område for friluft (F4-F5).

Disse områdene skal fortrinnsvis brukes til friluftsmål. Gjennom områdene kan det legges nødvendige grøfter for vann, kloakk, el. og tele. Arbeidene må utføres slik at hensyn til natur og vegetasjon ivaretas på beste mate. Det er ikke tillatt med nye luftstrek i forbindelse med fremføring av elektrisitet/tele i området.

4.2 Område for bevaringsverdig kulturminne (S2-S12).

Kullgrop markeres som spesialområde "kulturminne". Byggegrense/vernesone er 5 meter fra ytterkant vold på kullgrop.

4.4 Område for trafo (T1).

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen i samråd med utbygger og planlegger innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og byggevedtektene.

BESKRIVELSE

Reguleringsplan for del av eiendommen 56/1, Havsdalen.

1. Planområde.

Reguleringsplanen omfatter følgende eiendommer:

GNR 56 BNR 18 Sigrid og Jørgen Tandberg Holmenvn. 34 0374 OSLO	GNR 56 BNR 68 Arne Bøckmann Ile gard 2040 KLØFTA	GNR 56 BNR 61 Anne Aaker Erika Lies veg 18 7023 TRONDHEIM
GNR 56 BNR 1 FNR 2 Christine le Cabon Sælenvn. 59A 5064 STRAUMSGREND	GNR 56 BNR 44 Ole Isager/ Christine Hole Breimvn. 11 5040 PARADIS	GNR 56 BNR 1 FNR 5 FNR 5 Atle Jepsen Sandbrugt. 5 Postboks 4145, Dreggen 5015 BERGEN
GNR 56 BNR 1 FNR 3 Anne G. Høgland Agnes Skjøren Bredablikkvn. 2 5018 BERGEN	GNR 56 BNR 1 FNR 1 Kjell Brekke Bønesstranden 92 Postboks 87 5062 BØNES	GNR 56 BNR 1 FNR 4 Atle Jepsen Sandbrugt. 5 Postboks 4145, Dreggen 5015 BERGEN
GNR BNR Randi Platou Fantoftvn. 36 5036 FANTOFT	GNR BNR Berit Aaker Valdresgt. 15 0557 OSLO	

Planområdet er totalt på ca 125 daa.

2. Kommunedelplanstatus.

Området er i kommunedelplanen for Havsdalen avsatt som byggeområde for hytter (heks 1.1). Det er generelt krav om videre plan for området kan bygges ut.

3. Planens intensjoner.

Reguleringsplanen tar sikte på en samlet vurdering av hyttebebyggelsen innenfor planområdet med bakgrunn i kommunedelplanens intensjoner om utnytting av området. Planen har som hovedmål å tilpasse ny bebyggelse etter terrenget og ikke motsatt. Det legges vekt på utvikling av hytter med høy standard innenfor planområdet.

4. Planløsning.

Planløsningen omfatter totalt 38 områder for fritidsbebyggelse. Det er 25 nye hytter innenfor arealet. Antallet på eksisterende hyttetomter er 14. VBB Samfunnsteknikk AS har utarbeidet en egen plan som viser hvordan vannforsyning og kloakkavløp søkes løst. Ledningstraseen er vist på eget plankartet. Parkeringen er løst ved hver hytte. Vinterparkeringen skal skje på eksisterende parkeringsplasser i nærområdet. Hovedadkomsten til områdene skjer via eksisterende vegnett. Det vil bli etablert noen nye vegger, spesielt i Øvre del av feltet. Veiadkomst til områdene er regulert og vist i planen. Eksisterende grustak (F3) kan om nødvendig bli benyttet som parkeringsplass. Det er ved planleggingen lagt stor vekt på eksisterende landskapskarakter i

området. Disse er bevisst bevart for at områdene skal beholde sin karakter. Dette gjelder spesielt hvordan hyttene er plassert i terrenget. De skal tre minst mulig fram i landskapet. Det er i planområdet avmerket soner for skiløype ut til eksisterende løypenett. I nordvest er det regulert en klimavernsone. Denne skal skjerme område fra område mot Havsdalshøgda. Det er tatt hensyn til eksisterende skiløype gjennom området. Denne er iht. eksisterende skiløypenett som følger adkomstvegen som vist på kartet. Ved eventuell framtidig vinterbrøyting av veger i planområdet, er det avsatt en alternativ skiløype på plankartet litt lenger vest m/ 1 kryssing.

5. Bygningers utforming.

For a ivareta de punkt som er nevnt i brev 98/00139-ØGR, datert 03.09.99 fra Hol kommune angående tilpasning av bygninger og terreng, er det viktig at Hol kommune påpeker dette på forhåndskonferanser. Det må her presiseres at dette vii bli betydelig vektlagt ved godkjenning av byggesøknader og at det materiale som leveres dokumenterer forholdene på en illustrativ og forsvarlig måte, jmf. §2, pkt 2.2.

6. Støy.

Bebyggelsen er plassert på en slik mate at det ikke fører til støyproblemer for fritidsbebyggelsen.

7. Kulturminner.

Omådet er undersøkt av Kulturadministrasjonen ved Buskerud Fylkeskommune. Det ble funnet 11 kullgroper innenfor planområdet, og disse er innarbeidet i planen.

8. Kunngjøring.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Hallingdølen og Fremtiden den 19.08.1998. Alle grunneiere/hytteiere ble tilskrevet med kartskisse over området den 06.11.1998 iht. liste ovenfor.

9. Kartgrunnlag.

Kartgrunnlaget er digitalt SOSI-format som er mottatt fra Hol kommune, Oppmålingsavdelingen. For videre prosjektering må det enten foretas utarbeidelse av mer detaljert kartgrunnlag (1 m ekvidistanse) eller foretas nivellering i terrenget.